



**COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, HABITAÇÃO, TRANSPORTE,
INFRAESTRUTURA E PLANEJAMENTO URBANO**

PARECER

Projeto de Lei nº 11/2023

**“DISPÕE SOBRE APROVAÇÃO DO
LOTEAMENTO RESDENCIAL MIRANTE
DA CANASTRA LOCALIZADO NO
PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO
DE VARGEM BONITA DE PROPRIEDADE
DA EMPRESA DIAMANTE DA CANASTRA
LTDA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS –
ASPECTOS LEGAIS”.**

01-Do Relatório

Em análise perante a douta comissão, consoante previsão expressa no artigo 87, inciso II, alíneas “h, i, j e p” do Regimento Interno desta Casa, Projeto de Lei nº 11/2023.

Trata-se de Projeto de Lei que visa a aprovação do Loteamento denominado “Residencial Mirante da Canastra”, de propriedade da Empresa Diamante da Canastra LTDA.

Faz parte do Projeto de Lei; Mensagem de encaminhamento a esta Casa; Proposta legislativa, além dos seguintes anexos: Cópia do requerimento solicitando a aprovação do loteamento; Memorial Descritivo do loteamento “Bairro Residencial Diamante da Canastra” por quadra e lotes; Projeto Urbanístico do Loteamento; Certidão atualizada do imóvel; Cronograma de execução; Certidão Negativa de Débito Municipal; Instrumento de Garantia e Planilha Orçamentária; Projeto de Pavimentação; Projeto Geométrico/Projeto de Drenagem Pluvial; Requerimento de viabilidade técnica encaminhado à CEMIG; Projeto de Esgotamento Sanitário; Requerimento de viabilidade técnica encaminhado à COPASA; Projeto de Terraplanagem; Anotação de Responsabilidade Técnica – ART do Engenheiro responsável e Termo de Compromisso.



02-Da Fundamentação:

ÁREA OBJETO DO LOTEAMENTO

A área do empreendimento está localizada no perímetro urbano do município, conforme a Lei Municipal nº 1.194 de 04 de novembro de 2022 e registrada sob matrícula nº **13442** do Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de São Roque de Minas/MG, contendo na matrícula a área total de **394.611,00 m²**, (AV-8-13442 de 27/12/2022).

Embora, essa seja a área total do imóvel, é objeto do projeto a quantidade de 242.033,40 m² (duzentos e quarenta e dois mil, trinta e três metros quadrados e quarenta centímetros), permanecendo, portanto, uma área remanescente de 152.577,60 m² (cento e cinquenta e dois mil, quinhentos e setenta e sete mil metros quadrados e sessenta centímetros).

DISTRIBUIÇÃO DAS ÁREAS

O projeto do empreendimento é composto da seguinte forma: 25 (vinte e cinco) quadras com uma quantidade total de 532 (quinhentos e trinta e dois) lotes e somam uma área de 144.612,16 m² (cento e quarenta e quatro mil, seiscentos e doze metros quadrados e dezesseis centímetros); Área de Preservação Permanente – APP, com 13.408,17 m² (treze mil, quatrocentos e oito metros quadrados e dezessete centímetros); 2 (duas) Áreas Institucionais, com área total de 27.289,69 m² (vinte e sete mil, duzentos e oitenta e nove metros quadrados e sessenta e nove centímetros); Área verde (localizada na quadra 23), com 172,30 m² (cento e setenta e dois metros quadrados e trinta centímetros); Sistema viário com a área total de 56.551,08 (cinquenta e seis mil, quinhentos e cinquenta e um metros quadrados e oito centímetros).

DOS LOTES

As áreas dos lotes oscilam, porém, sempre a partir de 160,00 m² (cento e sessenta metros quadrados), e metragem mínima de frente de 8,00 (oito) metros, o que cumpri o disposto no artigo 4º, II da Lei 6.766/79, que regulamenta a fração mínima de parcelamento de solo urbano.

LOGRADOUROS



As áreas de circulação são formadas por 2 (duas) Avenidas; Sendo: uma, extensão da Avenida Rio de Janeiro e a outra denominada “Avenida 01”, ambas, com 20,00 metros de largura; Sendo: 1,5 metros de canteiro central; 7,25 metros para cada lado da via e 2,00 metros de passeio para cada lado.

Abertura de 16 (dezesesseis) Ruas; Sendo: 15 (quinze) com denominação em números cardinas, numeradas de 01 a 14 e repetição uma vez da “Rua 08” e Rua do Museu. As medidas delas são: Rua 10 a 12, com 10,00 metros de largura; Sendo: 7,00 metros de via e 1,5 metros de passeio para cada lado e as demais com 12,00 metros de largura com 8,00 metros de via e 2,00 metros de passeio de cada lado.

Neste ponto, o Projeto de Lei cumpre o disposto no art. 4º, I, IV da Lei 6.766/79.

ÁREAS INSTITUCIONAIS E SUAS DESCRIÇÕES

As áreas institucionais compreendem um total de 27.289,69 m² (vinte e sete mil, duzentos e oitenta e nove metros quadrados e sessenta e nove centímetros), e são assim denominadas:

Área institucional 1, com 2.533,22 m² (dois mil, quinhentos e trinta e três metros quadrados e vinte e dois centímetros), sendo 90,27 metros de frente para a Rua 10, 78,55 metros de fundo, confrontando com futura via pública (área remanescente), 31,75 metros pelo lado direito confrontando com Estrada Municipal e 30,00 metros pelo lado esquerdo confrontando com a Rua 09;

Área institucional 2, com 24.756,47 m² (vinte e quatro mil, setecentos e cinquenta e seis metros quadrados e quarenta e sete centímetros), sendo 142,29 metros de frente para a Rua do Museu, 179,63 metros de fundo, confrontando com área de preservação permanente, 226,17 metros pelo lado direito confrontando com travessia sanitária 01 e Rua 14 e 164,76 metros pelo lado esquerdo confrontando com os lotes 1, 4, e 5 da quadra 20.

Importante ressaltar, que na “Área Institucional 2” existe a nascente de um afluente d’água, sendo que esta área é composta pelas “Área Institucional 2 sem APP”, com 8.978,21 m² (oito mil, novecentos e setenta e nove metros quadrados e vinte e um centímetros) e “Área Institucional 2 com APP” com 15.778,26 m² (quinze mil, setecentos e setenta e oito metros quadrados e vinte e seis centímetros).



Área verde (A.V. 1), localizada na Quadra 23, com área total de 172,30 m², sendo 41,52 m de frente para a Rua 14, 40,66 m nos fundos, confrontando com o lote 01 e 16, 6,44 m pelo lado esquerdo, confrontando com a Rua 09.

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP

O empreendimento confronta com o Córrego da Capivara e ao longo desta confrontação está reservada uma Área de Preservação Permanente de 13.408,17 m² (treze mil, quatrocentos e oito metros quadrados e dezessete centímetros).

TRAVESSIAS SANITÁRIAS

O projeto do loteamento é composto por 5 (cinco) travessias sanitárias, estando localizadas nos seguintes pontos: Confrontação da quadra 24 e Área Institucional 2; Confrontação da quadra 19 e 20; Confrontação da quadra 18 e 19; Confrontação da quadra 18 e 17 e Área de Preservação Permanente; Confrontação da quadra 15 e 16.

REGISTRO DO LOTEAMENTO

Uma vez aprovado, o registro do loteamento deverá ser processado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 180 dias, sob pena de caducidade da aprovação (*caput* do art. 18 da lei 6.766/79 e Cláusula décima primeira do Termo de Compromisso).

Importante esclarecer que na formalização do registro do parcelamento dos imóveis as áreas de uso comum passarão imediatamente ao domínio do município.

EXECUÇÃO DAS OBRAS

Conforme cronograma de execução de obras, anexo ao Projeto de Lei, o empreendimento tem um prazo de conclusão de 48 (quarenta e oito) meses e está dividido em 3 (três) etapas. Sendo:

1ª Etapa: Quadras 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24, com previsão de conclusão em 18 (dezoito) meses, sendo: Primeiro mês: Instalação das obras; segundo ao quinto mês: Terraplanagem; Sexto ao décimo primeiro: Drenagem; Sétimo ao décimo segundo mês: Rede de abastecimento de água e



rede de esgotamento sanitário; Décimo segundo ao decimo sexto mês: Pavimentação e do Décimo quinto ao décimo oitavo mês: Iluminação Pública;

2ª Etapa: Quadras: 01 ,02, 03, 04, 05, 06, 07 e 25, com previsão de conclusão entre o décimo nono ao trigésimo terceiro mês. Sendo: Décimo nono ao vigésimo primeiro: Terraplanagem; Vigésimo segundo ao vigésimo quarto: Drenagem; Vigésimo terceiro ao vigésimo sexto: Rede de abastecimento de água e rede de esgotamento sanitário; Vigésimo sétimo ao trigésimo primeiro mês: Pavimentação e do Trigésimo primeiro ao trigésimo terceiro: Iluminação Pública;

3ª Etapa: Quadras: 08 ,09, 10, 11 e 17, com previsão de conclusão entre o trigésimo quarto ao quadragésimo oitavo mês. Sendo: Trigésimo quarto ao trigésimo sexto: Terraplanagem; Trigésimo sétimo ao trigésimo nono: Drenagem; Trigésimo oitavo ao quadragésimo primeiro: Rede de abastecimento de água e rede de esgotamento sanitário; Quadragésimo segundo ao quadragésimo sexto: Pavimentação e do Quadragésimo sexto ao quadragésimo oitavo: Iluminação Pública.

PLANILHA ORÇAMENTÁRIA

Conforme planilha orçamentaria, o empreendimento tem um custo total para as obras de infraestrutura de R\$ 5.896.076,43 (cinco milhões, oitocentos e noventa e seis reais e quarenta e três centavos), sendo:

1ª Etapa R\$ 3.049.769,01 (três milhões, quarenta e nove mil setecentos e sessenta e nove reais e um centavo);

2ª Etapa R\$ 1.549.605,27 (um milhão, quinhentos e quarenta e nove mil seiscentos e cinco reais e vinte e sete centavos);

3ª Etapa: R\$ 1.296.701,15 (um milhão, duzentos e noventa e seis mil setecentos e um reais e quinze centavos).

Importante esclarecer que os valores acima descritos são estimados e estão em consonância com o cronograma financeiro apresentado neste momento. Entretanto, havendo exigências de modificação dos projetos por parte das concessionárias de água e luz e ocasionando acréscimos de valores em decorrência destas exigências, a Loteadora se compromete a caucionar tantos lotes quanto for necessário para suprir a diferença, (Cláusula sétima *caput* e § 2º do Termo de Compromisso).



INSTRUMENTO DE GARANTIA

Como forma de caução para execução das obras de infraestrutura, orçada no valor de R\$ 5.905.00,00 (cinco milhões novecentos e cinco mil reais), foi juntado ao Projeto de Lei, instrumento de garantia e termo de compromisso, devidamente assinados pelo representante da proprietária e pelo Prefeito Municipal, em que foi definido a quantidade de 198 (cento e noventa e oito) lotes para caucionar.

Os imóveis estão localizados nas seguintes quadras e foi atribuído os seguintes valores:

Quadra 01 com 25 lotes com valor de R\$ 25.000,00 (cada), perfazendo o valor de R\$ 625.000,00;

Quadra 02 com 24 lotes com valor de R\$ 20.000,00 (cada), perfazendo o valor de R\$ 480.000,00;

Quadra 03 com 44 lotes com valor de R\$ 20.000,00 (cada), perfazendo o valor de R\$ 880.000,00;

Quadra 08 com 24 lotes com valor de R\$ 40.000,00 (cada), perfazendo o valor de R\$ 960.000,00;

Quadra 09 com 24 lotes com valor de R\$ 40.000,00 (cada), perfazendo o valor de R\$ 960.000,00;

Quadra 10 com 24 lotes com valor de R\$ 40.000,00 (cada), perfazendo o valor de R\$ 960.000,00;

Quadra 11 com 19 lotes com valor de R\$ 40.000,00 (cada), perfazendo o valor de R\$ 760.000,00;

Quadra 25 com 14 lotes com valor de R\$ 20.000,00 (cada), perfazendo o valor de R\$ 280.000,00.

No momento em que o Cartório de Registro Imóveis efetuar o registro dos imóveis ora descritos, será também averbado na matrícula o termo de caução em garantia ao valor das obras de infraestrutura.

A quadra 11 é composta por 24 lotes e está em garantia apenas 19, sendo estes na sequência numérica do 1 ao 19, estando, portanto, os demais livres de qualquer restrição.

PAVIMENTAÇÃO



Conforme projeto anexo ao Projeto de lei, a pavimentação será por bloquetes (paralelepípedo de cimento), intertravado + colchão de amortecimento em areia ou pó de pedra, com meio fio pré-moldado de concreto e sarjetas de concreto moldado *in loco*.

A via tem uma declividade de 3% (três) por cento, para cada lado a partir do centro da pista de rolamento ou no caso das avenidas partindo do canteiro central e em direção às sarjetas.

As sarjetas tem uma largura de 0,50 cm e declividade de 5 a 15 % em direção ao meio fio e os passeios tem uma declividade de 2% em direção ao meio fio.

DRENAGEM PLUVIAL

A rede de drenagem pluvial é formada por: Poço de Visita; Boca de Lobo; Boca de Lobo Dupla; Caixa de Passagem de Transição e Tubulação. Todos os itens com descrição de profundidade e vazão da tubulação, conforme descrito na planta em anexo ao Projeto de Lei.

Importante mencionar, que a rede pluvial do loteamento é autônoma e independente do restante da cidade, e, tem seus pontos de desagua na Área de Preservação Permanente (Córrego da Capivara) e na Área Institucional 2 (Área Institucional 2 com APP).

ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Foi apresentada a planta do projeto de escoamento sanitário e anexo a ela o estudo e dimensionamento da rede coletora definindo os parâmetros e dimensões a serem instalados.

Conforme se depreende do projeto, a rede será autônoma em relação a já instalada na cidade e o lançamento do resíduo será junto à rede do loteamento São Francisco, margeando o Córrego de Jó.

Importante mencionar que foi juntado um ofício assinado pelo representante da incorporadora e o senhor Zilomar Soares dos Santos, datado de 19 de maio de 2023, em que manifestam a parceria na construção da rede de captação de esgoto dos dois empreendimentos e ligação até a estação elevatória próximo ao Córrego de Jó.



REQUERIMENTO DE VIABILIDADE TÉCNICA ENVIADO A COPASA E CEMIG.

Em cumprimento ao disposto no § 5º do art. 2º e § 1º do art. 9º da Lei Federal 6.766/79, foi apresentado o projeto do empreendimento junto às concessionárias de água e luz.

Entretendo, e conforme manifestação das próprias concessionárias (Ofícios em anexo ao Projeto de Lei), a conclusão da análise se dará com a apresentação do Projeto Urbanístico aprovado pelo município, qual seja a própria Lei de aprovação do loteamento.

PROJETO GEOMÉTRICO

Foi juntado o Projeto Geométrico, demonstrando as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias, os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas, conforme exige a Lei Federal 6.766/79.

REPONSABILIDADE TÉCNICA

O Projeto de Lei está instruído com as peças técnicas exigida pela lei 6.766/79 e devidamente assinadas por profissional habilitado, Senhor Alexandre Araújo Correia – Engenheiro Civil, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA/MG, sob nº 208.643/D e Anotação de Responsabilidade Técnica – ART nº MG20231751171, emitida aos 03/01/2023, devidamente assinada pelo profissional e representante da empresa contratante.

Desta forma, não resta dúvidas que o presente Projeto de Lei, trata de uma matéria de competência legislativa atribuída ao Município, conforme a Constituição Federal de 1988 e Lei Orgânica.

No mérito, está em consonância com o que dispõe a Lei Federal 6.766/79, que regulamenta a forma de se proceder o parcelamento de solo urbano.

Em relação ao desenvolvimento urbanístico do Município, o Projeto de Lei cumpri o que estabelece a Lei Orgânica Municipal, especialmente em seus



artigos 190 a 192, que estabelece as políticas públicas a ser executas pelo Poder Público, frente a expansão urbana.

No mesmo sentido, e, embora a Área Institucional 2, tenha uma parte inserida numa área de preservação permanente, trata-se de uma área ecologicamente estratégica para o Município, por abrigar uma nascente de água, por possibilitar a drenagem da rede pluvial e principalmente por viabilizar a instalação de uma área de proteção ambiental (art. 181, V da Lei Orgânica).

Também o Projeto de Lei, cumpre uma função social importante, seja pela disponibilidade de novas unidades imobiliárias, mas, principalmente por ajudar a resolver um problema de regularização imobiliária em relação a uma pequena área integrante do loteamento e que foram negociados, sem os receptivos registros imobiliários (Projeto Urbanístico, área está denominada “Área Consolidada”).

03-Da Conclusão

O projeto de Lei nº 11/2023, trazido a análise desta Comissão de Administração Pública, Habitação, Transporte, Infraestrutura e Planejamento Urbano, até onde, conseguimos estabelecer atende aos princípios da constitucionalidade e legalidade, em relação ao mérito aos da conveniência, utilidade e oportunidade, podendo, salvaguardadas as prerrogativas legais e regimentais dos senhores membros do legislativo municipal, é parecer pela tramitação do projeto. É o parecer. É o voto.

Sala das sessões, 27 de maio de 2023.

Janderson Elord Camargos
Relator

Rafael Silva Correia
Presidente

() Pelas Conclusões () De acordo com restrições () Contra



CÂMARA MUNICIPAL DE VARGEM BONITA-MG
Praça dos Capangueiros, 21 – Centro – Vargem Bonita – MG
TELEFAX (37) 3435-1122
CEP: 37922-000 CNPJ: 04.465.727/0001-03
Email: *camaravargembonita@gmail.com*

Adilson Lucas Ferreira

Revisor

() Pelas Conclusões () De acordo com restrições () Contra